

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Pleszewie z działalności w 2017r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa w Pleszewie działała w okresie sprawozdawczym na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. Nr 188, poz. 1848 z 2003r. z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Nr 119, poz. 1116 z 2003r. z późniejszymi zmianami), ustawy o własności lokali z 24.06.1994r. (Dz. U. Nr 85, poz. 388 z 27.07.1994r. z późniejszymi zmianami) oraz Statutu Spółdzielni zarejestrowanego w Sądzie Rejonowym w Poznaniu postanowieniem Sądu z dnia 07.12.2007r. i zmianami zarejestrowanymi przez ten Sąd w dniu 31.07.2009r., 20.07.2011r., 12.10.2011r., 09.07.2012r., 13.02.2013r., 31.07.2013r., 22.01.2014r., 30.07.2014r., 06.08.2015r., 03.06.2016r., 21.09.2016r., 19.05.2017r.;

Sprawy organizacyjne:

Wg stanu na dzień 31.12.2017r. liczba członków Spółdzielni wynosiła 2794 z tego 2776 zamieszkałych, 18 oczekujących oraz 73 kandydatów. Wielkość zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię wynosi: 94.487,04 m² p.u.

Działalnością Spółdzielni w roku sprawozdawczym kierował dwuosobowy Zarząd. Na dzień sprawozdawczy średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni w przeliczeniu na etaty wynosiło: w roku 2016 - 25,6 etatów, a w 2017 roku - 25,6. Sekretariat Zarządu Spółdzielni przyjął w 2017r. zgodnie z księgą korespondencji 804 pisma. Pracownicy Spółdzielni według księgi korespondencji w 2017 roku przygotowali 599 pism. Dział księgowości obsługuje konta Spółdzielni oraz zarządzanych Wspólnot Mieszkaniowych, przygotowuje wypłaty, płatności do ZUS i Urzędu Skarbowego, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, podatek gruntowy, opłaty za gospodarowanie odpadami stałymi oraz indywidualne rozliczanie opłat za mieszkania i lokale o innym przeznaczeniu, w tym kredyty mieszkaniowe spłacane przez spółdzielców.

W 2017r. Zarząd przygotował dokumenty i podpisywał akty notarialne z mieszkańcami, którzy złożyli wnioski o wyodrębnienie swoich lokali na tzw. pełną własność. Do dnia 31.12.2017r. zawarto łącznie 603 umów ustanowienia odrębnej własności dla lokali mieszkalnych. Suma mieszkań własnościowych to 335 o powierzchni 15.421,19 m² natomiast mieszkań lokatorskich 204 o powierzchni 11.712,41 m². Obecnie mieszkańcy nadal przystępują do zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności.

Ponadto zawarto 9 umów przeniesienia własności dla lokali użytkowych oraz zawarto 55 umów przeniesienia własności dla garaży.

Na dzień 31.12.2017r. Spółdzielnia posiada 37 mieszkania lokatorskie o powierzchni użytkowej 1.887,49 m².

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 20 protokołowanych posiedzeń, na których oprócz spraw bieżących wynikających z działalności Spółdzielni omawiano i analizowano następujące sprawy:

- sporządzanie projektów planów gospodarczych w oparciu o analizę wyników gospodarczych roku poprzedniego;
- dokonano zmiany firmy świadczącej usługi ochroniarskie;
- na wnioski mieszkańców podwyższano zaliczki na centralne ogrzewanie.;
- omówiono wyniki badania bilansu Spółdzielni za rok 2017;
- przeanalizowano gospodarkę konserwacyjno - remontową w Spółdzielni w oparciu o plany i wpływy finansowe od członków Spółdzielni;
- zwołanie Walnego Zgromadzenia w miesiącu kwietniu 2017;
- sprawy związane z ubezpieczeniem majątku Spółdzielni - ubezpieczenie majątku w firmie UNIQA;
- podjęto decyzję w sprawie badania lustracyjnego Spółdzielni;
- podjęto decyzję w sprawie remontu chodnika M. Reja 6;
- podjęto decyzję dotyczącą ścianek oddzielających wejścia do piwnic w budynkach przy ul. Mieszka I 17,18;
- podjęto decyzję w sprawie montażu okien PVC w piwnicy M. Reja 2.
- omówiono koncepcję budowy lokatorskich mieszkań spółdzielczych zgodnie z założeniami zawartymi w strategii rozwoju;
- podjęto decyzję w sprawie zmiany stawek opłat za najem pomieszczeń piwnicznych w budynkach M. Reja 8, Mieszka I 3,11;
- omówiono wnioski polustracyjne wydane po przeprowadzonej lustracji przez Związek Rewizyjny SM w Opolu;
- Zarząd podjął decyzję o wprowadzeniu instrukcji Wewnętrznej Polityki Antymobingowej;
- podjęto decyzję w sprawie przedawnionych wkładów mieszkaniowych;
- na posiedzeniach Zarząd podejmował decyzje dotyczące przyjęcia członków spółdzielni zgodnie z uprawnieniami zawartymi w Statucie.

Oprócz wymienionych zagadnień Zarząd Spółdzielni na każdym posiedzeniu omawiał i analizował głównie problemy ponoszonych kosztów eksploatacyjnych i z tym związanych opłat, działalność finansowo - gospodarczą w tym analizę zaległości w opłatach oraz koszty ponoszone na ciepłownictwo.

Zarząd na każdym posiedzeniu analizował sytuację finansową Spółdzielni pod kątem przeznaczenia chwilowych nadwyżek na lokaty oraz oprocentowane konto. Efektem tych działań są pozyskane odsetki w wysokości 45.490,09 zł.

Działalność finansowo-gospodarcza:
AKTYWA

I.p.	Wyszczególnienie	Stan na koniec w tys. zł.		Struktura w %		Zmiany w %
		2016	2017	2016	2017	4 : 3
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
A.	Aktywa trwałe	24 284	23 153	80,1	79,8	-4,7
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	21 691	20 832	71,6	71,8	-4
II.	Należności długoterminowe	2 164	2 053	7,1	7,1	-5,1
III.	Inwestycje długoterminowe	-	-	-	-	-
IV.	Inne rozliczenia międzyokresowe	429	268	1,4	0,9	-37,5
B.	Aktywa obrotowe	5 873	5 818	19,4	20	-0,9
I.	Zapasy	240	203	0,8	0,7	-15,4
II.	Należności krótkoterminowe	890	653	2,9	2,2	-26,6
III.	Inwestycje krótkoterminowe	4 359	4 527	14,4	15,6	+3,9
	w tym środki pieniężne	4 359	4 527	14,4	15,6	+3,9
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	384	435	1,3	1,5	+13,3
C.	Należne wpłaty	139	53	0,5	0,2	-61,9
	Suma aktywów	30 296	29 024	100,0	100,0	-4,2

PASYWA

A.	Fundusz własny	23 648	23 020	78,1	79,3	-2,7
I.	Fundusz podstawowy	13 960	13 445	46,1	46,3	-3,7
II.	Fundusz zasobowy	9 500	9 415	31,4	32,4	-0,9
III.	Zysk netto	188	160	0,6	0,6	-14,9
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 648	6 004	21,9	20,7	-9,7
I.	Zobowiązania długoterminowe	2 732	2 374	9,0	8,2	-13,1
II.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 718	2 326	9,0	8,0	-14,4
III.	Rozliczenia międzyokresowe	1 198	1 304	3,9	4,5	8,8
	Suma pasywów	30 296	29 024	100	100	-4,2

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

wyszczególnienie	2016r. w tys. zł	2017r. w tys. zł	Zmiany w %
Przychody operacyjne	9 418	9 029	-4,
Koszty operacyjne	8 846	8 921	0,8
Pozostałe przychody operacyjne	80	109	36,3
Pozostałe koszty operacyjne	37	101	173
Przychody finansowe	85	76	-10,6
Koszty finansowe	5	0	-100
Nadwyżka gospodarki zasobami mieszkaniowymi	466	-8,7	-101,9
Zysk brutto	229	200,7	-12,4

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie		2016 r.	2017 r.	%
Szybkość inkasa należności (w dniach)	$\frac{\text{przeciętny stan należności} * 365}{\text{przychód ze sprzedaży produktów i towarów}}$	36	27	-25,0
Szybkość spłaty zobowiązań	$\frac{\text{przeciętny stan zobowiązań} * 365}{\text{koszty wytwarzania produktów i towarów}}$	112	95	-15,2
Wskaźniki płynności I (płynność bieżąca)	$\frac{\text{majątek obrotowy}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	2,2	2,5	13,6
Wskaźniki płynności II (płynność szybka)	$\frac{\text{majątek obrotowy} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania bieżące}}$	2,0	2,4	20
Stopa zadłużenia w %	$\frac{\text{zobowiązania długo i krótkoterminowe}}{\text{suma aktywów}}$	18,0	16,2	-10,0
Sfinansowanie majątku trwałego kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{majątek trwały}}$	97,4	99,4	2,1
Pokrycie majątku trwałego kapitałami stałymi w %	$\frac{\text{kapitał własny} + \text{zob. długoterminowe}}{\text{majątek trwały}}$	108,6	109,7	1,0

Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi za lata 2012 - 2016 kształtowały się następująco:

- za rok 2012 - niedobór -180.079,50 zł
- narastająco na 31.12.2012r. - niedobór 91.129,25 zł
- za rok 2013 - nadwyżka 640.357,73 zł
- narastająco na 31.12.2013r. - nadwyżka 549.228,48 zł
- za rok 2014 - nadwyżka 477.284,37 zł
- narastająco na 31.12.2014r. - nadwyżka 680.891,70 zł

- za rok 2015 – nadwyżka 485 823,83 zł
- narastająco na 31.12.2015r. – nadwyżka 839 157,62 zł
- za rok 2016 – nadwyżka 466 387,20 zł
- narastająco na 31.12.2016r. – nadwyżka 974 439,68 zł
- za rok 2017 – niedobór – 8 797,09 zł
- narastająco na 31.12.2017r. – nadwyżka 1 029 101,45 zł

Spółdzielnia na dzień 31.12.2017 roku posiada zobowiązanie długoterminowe wobec firmy DATERM z tytułu wymiany wymienników ciepła na kwotę: **268.333,40 zł**. Zobowiązanie to będzie spłacane w ciągu kolejnych, rocznie kwota 161.000,- zł.

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI ZA ROK 2017

Zadłużenie z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych oraz garaży w SMLW Pleszew według stanu na dzień 31.12.2017 roku wyniosło 307.590,02 zł, podczas gdy na dzień 31.12.2016 r. wyniosło 342.784,76 zł i jest niższe o 35.194,74 zł. Podobnie, jak w latach poprzednich wskaźnik zadłużenia przyjmuje tendencję spadkową kształtując się na poziomie 3,62 % Zestawienie porównawcze zadłużenia lokali mieszkalnych w przestrzeni czasowej 2011–2017 pozwala pozytywnie ocenić wskaźnik zadłużenia za rok 2017.

Tabela nr 1. Wskaźniki zadłużenia w latach 2011-2017

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
6,03 %	5,27 %	4,92 %	4,12 %	3,78 %	4,13 %	3,62 %

W sposób wyraźny widać, że mamy do czynienia z ustabilizowaniem poziomu zaległości ze wskazaniem na systematyczną ich obniżkę.

Zarząd Spółdzielni w 2017 roku intensyfikował czynności zmierzające do skutecznego obniżenia zadłużenia społeczności spółdzielczej na rzecz SMLW Pleszew oraz prowadził działania prewencyjne poprzez regularne zawiadomienia i monity informujące o zadłużeniu lokalu przekraczającym 1 miesiąc oraz przedsądowe, ostateczne wezwania do zapłaty wysyłane do lokatorów z długiem powyżej 3 miesięcy. Ponadto Zarząd prowadził liczne czynności na drodze sądowej oraz w postępowaniu egzekucyjnym.

W wyniku realizacji założeń Zarządu polegających na skutecznych działaniach windykacyjnych stan zaległości czynszowych na dzień 28.02.2017 r. wynosił 355.726,43 zł, natomiast na dzień 28.02.2018 r. wynosi 274.685,03 zł. Nastąpił spadek zadłużenia o kwotę **81.041,40 zł** w stosunku do poprzedniego okresu sprawozdawczego.

Tabela nr 2. Wysokość zadłużenia w podziale na poszczególne budynki.

Lp	Budynki zlokalizowane przy poszczególnych ulicach	Zadłużenie na dzień 28.02.2017r.	Zadłużenie na dzień 28.02.2018r.
1.	ul. M. Reja, ul. Modrzewskiego, ul. Kochanowskiego 1,3,5	61.061,14	52.217,64
2.	ul. Kochanowskiego 2,4, ul. Poznańska, ul. Zielona	31.580,13	33.638,45
3.	ul. Wierzbowa, ul. Lipowa oraz domki jednorodzinne	49.104,12	20.599,16
4.	ul. Mieszka I	111.260,39	109.156,88
5.	ul. B. Krzywoustego	26.720,23	28.784,99
6.	ul. Grunwaldzka	40.937,02	20.368,08
7.	ul. Woj. Polskiego	6.900,84	4.820,16
8.	ul. Sienkiewicza	22.485,12	397,02
9.	ul. Gogolewskiego w Gołuchowie	3.545,54	2.302,14
10.	ul. Staszica w Choczu	788,08	1.519,49
11.	ul. Mieszka I 25	1.080,11	823,66
12.	garaże	1.343,82	881,02
	RAZEM	356.806,54	275.508,69

Regulowane systematycznie przez zdecydowaną większość mieszkańców opłaty czynszowe oraz skuteczne działania windykacyjne mają wpływ na prowadzenie prawidłowej gospodarki finansowej w Spółdzielni. Dzięki podjętym wielorakim czynnościom windykacyjnym, Spółdzielnia może na bieżąco regulować zobowiązania finansowe za dostarczane media i świadczone usługi przez wykonawców obcych bez płacenia odsetek za zwłokę. Podczas prowadzonych rozmów z osobami zalegającymi w opłatach, Zarząd Spółdzielni doradza o możliwości skorzystania z dofinansowania do czynszu tzw. dodatków mieszkaniowych z MGOPS Pleszew, a także sugeruje możliwość zamiany mieszkania na mniejsze, co równocześnie wpłynie na obniżenie wysokości przyszłych opłat czynszowych. Poza typowymi działaniami windykacyjnymi Zarząd Spółdzielni stosuje mechanizmy ugodowe polegające na odraczeniu terminu płatności oraz na rozkładaniu zadłużenia na raty. Ratalny system spłaty zadłużenia

jest działaniem korzystnym nie tylko dla dłużnika, który ma szansę na rozwiązanie swoich problemów bez nadmiernego obciążania domowego budżetu, jak i dla Spółdzielni, która w dłuższej perspektywie zyskuje znacznie więcej niż w przypadku upartego dążenia do wyegzekwowania za wszelką cenę wierzytelności w całości.

Działania Zarządu do celu egzekwowania należności czynszowych:

- wezwano do zapłaty 680 dłużników na kwotę 621 tys. zł,
- przeprowadzono rozmowy z 91 dłużnikami na kwotę 194 tys. zł,
- skierowano sprawy do radcy prawnego 53 dłużników na kwotę 110 tys. zł,
- skierowane sprawy do sądu 9 dłużników na kwotę 68 tys. zł;
- uzyskano nakazów/wyroków na kwotę 68 tys. zł;
- skierowano sprawy 8 dłużników do komornika na kwotę 56 tys. zł.

W skrajnych przypadkach członkowie są wykluczani przez Radę Nadzorczą oraz mają odcinany dostęp do ciepłej wody. Samo uruchomienie tego postępowania w większości przypadków wywołuje natychmiastową reakcję i systematyczną spłatę zaległości.

Tabela nr 3. Wysokość zadłużenia w poszczególnych miesiącach 2017 r.

L.p.	Miesiąc	Wysokość zadłużenia
1.	I 2017	358.817,20
2.	II 2017	355.726,43
3.	III 2017	344.571,60
4.	IV 2017	340.247,80
5.	V 2017	316.516,34
6.	VI 2017	344.621,31
7.	VII 2017	334.379,90
8.	VIII 2017	354.314,41
9.	IX 2017	338.229,25
10.	X 2017	319.007,01
11.	XI 2017	289.709,83
12.	XII 2017	307.590,02

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Stan zasobów na dzień sprawozdawczy wynosi 94.487,04m² p.u. - w tym powierzchnia lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych wynosi 4.893,76 m² p.u. Powierzchnia kotłowni 1.369,90 m².

Powierzchnia mieszkań ogrzewanych wynosi 85.350,57 m² p.u. w tym Gołuchów i Chocz 1.861,47 m² powierzchni użytkowej.

W swojej administracji Spółdzielnia posiada 52 budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej 88.223,38 m² i 1.848 mieszkaniach oraz 7 domków jednorodzinnych segmentowych.

Zarządzane budynki ogrzewane były w sezonie grzewczym 2016/2017 z 5 źródeł ciepła: kotłownia przy ul. Warneńczyka, M. Reja, Sienkiewicza, Gołuchów i Chocz. Podstawowym zadaniem gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest przede wszystkim utrzymanie istniejących budynków w należytym stanie technicznym. W celu bieżącego usuwania awarii i usterek wynikających z eksploatacji budynków oraz całej sieci podziemnej wodno - kanalizacyjnej o długości 3,8 km i centralnego ogrzewania o długości 4 km, Spółdzielnia zatrudnia 6 konserwatorów GZM i 4 konserwatorów węzłów ciepła.

Ta grupa pracowników utrzymuje w sprawności technicznej całość administrowanych zasobów mieszkaniowych, infrastrukturę techniczną oraz obiekty użytkowe.

Ważną pozycję w działalności Spółdzielni stanowią ponoszone koszty na działalności eksploatacyjnej.

Przedstawię zebrany jak kształtowały się koszty w roku 2017r. w grupie usług komunalnych.

- ścieki z wód opadowych i roztopowych do urządzeń kanalizacji ogólnospławnej **26.393,52 zł**

W roku 2016 na zakup energii elektrycznej wydatkowano kwotę **369.691,85 zł**.

W roku 2017 na zakup energii elektrycznej wydano **335.642,32 zł**. W wyżej wymienionej kwocie ujęte są węzły centralnego ogrzewania, kotłownie, hydrofornie, oświetlenie zewnętrzne terenów, piwnic, klatek schodowych, warsztatu i biur Spółdzielni Mieszkaniowej.

Bardzo ważną pozycję kosztów stanowi opłata za zużycie wody.

W roku 2017 wydatkowano na ten cel **1.223.010,69 zł**. W kwocie tej jest także uiszczona opłata abonamentowa na legalizację wodomierzy i opłata abonamentowa za ścieki, która jest płacona do Zakładu Wodociągów. Roczna opłata za wodomierze i abonament za ścieki wynosi **3.822,79 zł**. Wartość bez opłaty abonamentowej za wodomierze i ścieki wynosi **1.219.187,90 zł**.

Należy także uwzględnić i odjąć od wyżej wymienionej kwoty wpływy za zimną wodę od lokatorów, wpływy z lokali użytkowych, płukanie instalacji w budynkach, zużycie wody w kotłowniach przy ul. M. Reja i przy ul. Warneńczyka na łączną kwotę **1.177.469,21 zł**.

Niedobór wynosi **41.718,69 zł**, co stanowi **3,42%** strat.

Innym ważnym czynnikiem mającym wpływ na prawidłowe prowadzenie działalności finansowo-gospodarczej Spółdzielni są opłaty czynszowe. Udział procentowy poszczególnych składników czynszowych przedstawia się następująco:

- energia cieplna dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody 49,6 % natomiast pozostałe 50,4 % przeznaczone jest na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody, opłaty za śmieci oraz bieżącą działalność Spółdzielni.

Wyłączając koszty dostawy zimnej wody i wywóz nieczystości, na eksploatację i fundusz remontowy członek Spółdzielni przeznacza **30,1%** ogółu wnoszonych opłat, a w roku ubiegłym było to **31,1%**.

Biorąc pod uwagę przedstawioną analizę kosztów zawartych w opłatach eksploatacyjnych należy stwierdzić, że na sytuację finansową Spółdzielni istotny wpływ mają zadłużenia czynszowe.

Fundusz remontowy

Stan funduszu remontowego na 01.01.2017 r.	- 219.958,64 zł
Wpływy członków	- 666.494,76 zł
Nadwyżka za rok ubiegły przeznaczona wg uchwały WZ	- 100.000,00 zł
Łączny dochód	- 766.494,76 zł
Poniesione koszty z funduszu remontowego	- 984.928,37 zł
Stan funduszu na dzień 31.12.2017 r.	- 1.525,03 zł

Działalność remontowa - 2017 r.

Do najważniejszych prac remontowych wykonanych w 2017 r. należą:

1/ Roboty blacharsko - dekarские.

Dokonano naprawy dachów, usunięto przecieki do mieszkań, naprawiono rynny i rury spustowe na budynkach i garażach oraz naprawiono pokrycia garażowe

Ogólnie na naprawę i remonty dachów wydano - 18.980,45 zł.

2/ Roboty remontowe - stolarskie na części wspólnej budynków.

Remont i naprawa piaskownic, sprzętu zabawowego, ławek i włączów dachowych

Wszystkie roboty stolarskie wykonano na kwotę - 10.715,08 zł.

3/ Roboty różne na zlecenia wykonane w 2017 r. w zasobach Spółdzielni i osiedlach

- wykonano naprawę części elewacji szczytowej (ocieplenia) budynku M. Reja 5 i opaski z kostki brukowej przy budynku na kwotę - 8.478,00 zł;

- wykonano załatanie dziur asfaltem na zimno na wjeździe do kotłowni Warneńczyka na kwotę - 479,70 zł;

- wykonano załatania dziury na parkingu Mieszka I 12 asfaltem na zimno na kwotę - 221,40 zł;

- wykonano zjazd do wózków dziecięcych i rowerów na schodach zejściowych do piwnicy w budynku Wierzbowa 1 na kwotę - **1.131,60 zł**;
- dokonano wycinki 6 drzew i 3 m² krzewów przy budynku Mieszka I 4 pod budowę chodnika, oraz 1 szt modrzew przy budynku Mieszka I 19 B na kwotę - **1.451,52 zł**;
- zakupiono i zamontowano huśtawkę Bocianie Gniazdo na placu zabaw pomiędzy budynkami M. Reja 10 - Kochanowskiego 1,3,5 na kwotę - **5.783,39 zł**;
- zakupiono i ustawiono stojaki na rowery 4 szt. przy budynku Mieszka I 4 na kwotę - **1.360,00 zł**;
- wykonano roboty dodatkowe przy remoncie drogi wewnętrznej Mieszka I 4 (wykonanie zatoczki parkingowej przy szczycie Mieszka I 7, przeróbka kanalizacji deszczowej na placu manewrowym) na kwotę - **18 042,65 zł**;
- wymieniono i zamontowano okna PVC na hali kotłowni Warneńczyka na kwotę - **3.270,00 zł**;
- wykonano pomurowanie ścian i montaż drzwi oddzielających wejścia do piwnicy w budynku Mieszka I 17 na kwotę - **14.000,00 zł**;
- wykonano pomurowanie ścian i montaż drzwi oddzielających wejścia do piwnicy w budynku Mieszka I 18 na kwotę - **14.000,00 zł**;
- wykonano naprawę - docieplenie stropodachu na budynku Mieszka I 16 A do gr. 25 cm na kwotę - **1.296,00 zł**;
- wykonano wymianę i montaż nowych okien piwnicznych PCV w budynku M. Reja 2 w ilości 29 szt. na kwotę - **8.519,04 zł**;
- wykonano wymianę i montaż nowych okien piwnicznych PCV w budynku Mieszka I 11 w ilości 29 szt. na kwotę - **10.488,43 zł**;
- wykonano malowanie klatek schodowych w budynku Mieszka I 17 na kwotę - **23.599,99 zł**;
- wykonano malowanie klatek schodowych w budynku Mieszka I 19 na kwotę - **23.600,00 zł**;
- wykonano malowanie klatek schodowych w budynku Mieszka I 21 na kwotę - **11.800,00 zł**;
- wykonano malowanie klatek schodowych w budynku Mieszka I 22 na kwotę - **23.700,00 zł**;

-wykonano malowanie klatek schodowych w budynku Mieszka I 24 na kwotę - **11.584,01, zł;**

-wykonano malowanie klatek schodowych w budynku Sienkiewicza 6 na kwotę - **5.926,01 zł;**

- wykonano montaż nasad kominowych wraz z turbowentami na przewody wentylacyjne w budynkach Mieszka I 11/17,19,20,29 , Mieszka I 12/9, Mieszka I 14/17, Mieszka I 23/7,8,10 , na kwotę - **15.973,20 zł;**

- wykonano montaż nasad kominowych wraz z turbowentami na przewody wentylacyjne w budynku Mieszka I 22/27 na kwotę - **2.754,00 zł;**

- wykonano wycinkę drzew przy budynku Mieszka I 5 do budowy miejsc postojowych i utwardzenia terenu chodnika kostką brukową, przy budynku Mieszka I 8 A strona balkonowa, przy budynku Mieszka I 15 kl.D modrzew, świerk , jarzęb na kwotę - **2.592,00 zł;**

- wykonano z kostki brukowej miejsca postojowe pod rowery przy budynku Mieszka I 3 na kwotę - **3.690,00 zł;**

- wykonano montaż kompletnego piłkochwyty wys. 4m x 38,5 m przy boisku Mieszka I 9-10 na kwotę - **8.334,48 zł;**

- wykonano likwidację nieczynnej komory ciepłowniczej w pasie budowy miejsc postojowych - parkingu przy boisku Mieszka I 9 na kwotę - **16.000,00 zł.**

- wykonano wymianę drzwi wejściowych do klatek schodowych budynku Mieszka I 12 - 2 sz. na kwotę - **6.451,92 zł.**

- wykonano wymianę drzwi wejściowych do klatek schodowych budynku Mieszka I 13- 2 szt. na kwotę - **6.451,92 zł.**

- wykonano kompleksową naprawę kominów wentylacyjnych w systemie hydronylon na dachu budynku M. Reja 3 na kwotę - **12.037,14 zł.**

- wykonano kompleksową naprawę kominów wentylacyjnych w systemie hydronylon na dachu budynku M. Reja 5 na kwotę - **12.037,14 zł.**

- wykonano kompleksową naprawę kominów wentylacyjnych w systemie hydronylon na dachu budynku M. Reja 7 na kwotę - **12.037,14 zł.**

- wykonano uszczelnienie pokrycia posadzki na balkonie w systemie hydronylon na budynku M. Reja 3/28 na kwotę - **160,65 zł.**

- wykonano utwardzenie terenu tłuczniem na powierzchni ok. 200 m² podwórza przy budynku Kochanowskiego 2 na kwotę - **3.936,00 zł.**
- wykonano drenaż budynku Wojska Polskiego 41 b od strony balkonowej klatek A,B,C i podłączono do studzienki kanalizacji deszczowej na kwotę - **10.268,70 zł.**
- wykonano naprawę zerwanych przez silny wiatr nasad kominowych typu Turbowent na budynkach Mieszka I 11,14,23 na kwotę - **3.936,00 zł.**
- wykonano naprawę i osadzenie wyrwanych przez silny wiatr parapetów okiennych w budynku Chocz Staszica 1b /1, 12 na kwotę - **1.814,40 zł.**
- wykonano naprawę posadzki balkonu poprzez skucie wylewki, zamontowanie nowej warstwy izolacji i wylanie nowej wylewki gr. 5 cm w budynku Mieszka I 23/2 na kwotę - **2.592,00 zł.**
- wykonano naprawę balkonu - pęknięcia na ścianie zewnętrznej elewacyjnej w budynku Mieszka I 13/20 na kwotę - **691,20 zł.**
- zakupiono nowe stojaki na rowery i ustawiono przy budynku Mieszka I 5 na kwotę - **1.018,93 zł.**
- wykonano pomalowanie pomurowanych ścianek oddzielających piwnice w budynku Mieszka I 18 ABCD na kwotę - **2.646,00 zł.**
- wykonano demontaż i montaż od nowa przeciekających parapetów zewnętrznych przy oknach pokojowych budynku Wojska Polskiego 41b/15 na kwotę - **604,80 zł.**
- uporządkowano teren przy szczycie garaży i w przestrzeni pomiędzy garażami B. Krzywoustego 13-15- wycięcie dzikich krzewów na kwotę - **1.476,00 zł.**
- wykonano naprawę i osadzenie poderwanych przez wiatr parapetów zewnętrznych w pokojach budynku , ul. Gogolewskiego 1/6 na kwotę - **626,40 zł.**
- wykonano pomalowanie przedsionka wejściowego po przeciekach przez zadaszanie w budynku Mieszka I 15 B na kwotę - **324,00 zł.**
- wykonano ocieplenia ściany w przestrzeni międzyokiennej kaferków w budynku Grunwaldzka 3/21 na kwotę - **4.000,00 zł.**
- wykonano wymianę i montaż talerza anteny satelitarnej na dachu budynku w Gołuchowie ul. Gogolewskiego 1 na kwotę po stronie Spółdzielni - **300,12 zł** , pozostałą część zapłacili mieszkańcy korzystający z anteny.

Łącznie koszt robót różnych wyniósł - 321.485,88 zł.

4/ Budowa i remont parkingów, chodników i dróg

- wykonano remont/ utwardzenie chodnika kostką brukową i dwa miejsca pod rowery przy budynku M. Reja 6, oraz łącznik chodnik pomiędzy budynkami M. Reja 8-6 na kwotę - **16.875,60 zł**;
- wykonano remont drogi wewnętrznej, placu manewrowego, dojść do budynku i wybudowano nowy chodnik z kostki brukowej przy ul. Mieszka I 4 na kwotę - **100.149,45 zł**;
- wykonano remont chodników z kostki brukowej, dojść do budynku oraz budowa miejsc postojowych - parkingu przy budynku Mieszka I 5 na kwotę - **104.200,00 zł**;
- wykonano budowę miejsc postojowych - parkingu w szczycie budynku Mieszka I 8, budowę miejsc postojowych - parkingu przy boisku Mieszka I 9 na kwotę - **136.000,00 zł**;
- wykonano skos z kostki brukowej przy chodniku budynku M. Reja 4 na kwotę - **1.107,00 zł**;
- wykonano inwentaryzację powykonawczą budowy chodnika przy budynku Mieszak I 4 na kwotę - **700,00 zł**.

Łącznie koszt budowy parkingów, chodników, dróg wyniósł - 359.032,05 zł

5/ Projekty budowlane

Projekt budowlany, kosztorys ślepy i inwestorski na budowę miejsc postojowych - parkingów przy budynkach Mieszka I 5, 8, 9-10 na kwotę - **10.800,- zł**.

Pełnienie funkcji inspektora nadzoru przy budowie miejsc postojowych Mieszka I 5, 8, 9-10 na kwotę - **1.500 zł**.

Wykonano mapy do celów projektowych postawienia garaży blaszanych na terenie Kotłowni Warneńczyka na kwotę - **1.000,00 zł**, na budowę miejsc postojowych parkingów Mieszka I 5, 8, 9-10, na kwotę - **2.000,00 zł**.

6/ Przeprowadzono zabiegi sanitarne w 2017 r.

DERATYZACJĘ roczną w pomieszczeniach piwnicznych na kwotę - **2.110,68 zł**;

DEZYNSEKCJĘ i DEZYNFEKCJĘ roczną w pomieszczeniach piwnicznych na kwotę - **9.018,36 zł**;

Na zgłoszenia mieszkańców wykonano dezynfekcję, dezynsekcję i deratyzację w pomieszczeniach piwnicznych na łączną kwotę - **5.413,23 zł.**

Razem wydatkowano - 16.542,27 zł.

7/ Wykonano roczny przegląd przewodów kominowych w 2017 r.

- na łączną kwotę 10.289,40 zł

- czyszczenie przewodów kominowych dymowych na kwotę - 1.986,40 zł;

- czyszczenie przewodów wentylacyjnych - na kwotę 8.303,00 zł;

wynikające z

/Prawo Budowlane: przewody dymowe 4x w roku, wentylacyjne 1x w roku, przemysłowe 1x w miesiącu./

8/ Wykonano roczny przegląd budowlany zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego wszystkich budynków, lokali usługowych i placów zabaw należących do Spółdzielni - na kwotę 3.394,80 zł.

9/ Przeprowadzono roczny przegląd instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych - na kwotę 8.766,73 zł.

10/ Własną ekipą konserwatorów wodno - kanalizacyjną i elektryków wykonano 2017 r. następujące prace remontowe.

- Poznańska 57 - wykonano wymianę pionu instalacji zimnej wody i pionu kanalizacji sanitarnej materiał na kwotę - 187,34 zł ;

- Kochanowskiego 2- wykonano wymianę pionu kanalizacji sanitarnej oraz pionu zw materiał na kwotę - 319,65 zł;

- wykonano modernizację instalacji elektrycznej oświetleniowej na wejściach do budynku materiał na kwotę - 468,78 zł;

- B. Krzywoustego 5 - wykonano wymianę pionu instalacji zw i cw oraz pionu instalacji kanalizacji sanitarnej z mieszkania nr 31 do piwnicy materiał na kwotę - 534,15 zł;

- wykonano wymianę pionu kanalizacji sanitarnej pomiędzy mieszkaniami nr 22-25 materiał na kwotę - 106,29 zł;

- B. Krzywoustego 9 - wykonano wymianę pionu cyrkulacji cwu kl. A pomiędzy mieszkaniami nr 3,6,9,12,15 materiał na kwotę - 147,98 zł;

- **B. Krzywoustego 13** - wykonano wymianę pionu instalacji zw i cw pomiędzy mieszkaniami nr 10-13 materiał na kwotę - **285,90 zł**;
- **B. Krzywoustego 15** - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i cwu pomiędzy mieszkaniami nr 4-1 do piwnicy materiał na kwotę - **741,33 zł**;
- wykonano wymianę pionu instalacji kanalizacji sanitarnej w mieszkaniu nr 4 materiał na kwotę - **36,20 zł**;
- **Wierzbowa 1** - wykonano wymianę pionu instalacji zw,cw i pionu kanalizacji sanitarnej materiał na kwotę - **662,94 zł**;
- **M. Reja 2** - wykonano wymianę rur poziomów piwnicznych instalacji zimnej, ciepłej wody i cyrkulacji cwu w piwnicy budynku materiał na kwotę - **11.363,65 zł**;
- **M. Reja 4** - wykonano wymianę rur poziomów piwnicznych instalacji zimnej, ciepłej wody i cyrkulacji cwu w piwnicy budynku materiał na kwotę - **7.831,29 zł**;
- wykonano wymianę plafonier oświetleniowych na wejściach do budynku na nowe materiał na kwotę - **54,85 zł**;
- **M. Reja 6** - wykonano wymianę plafonier oświetleniowych na wejściach do budynku na nowe materiał na kwotę - **54,85 zł**;
- **M. Reja 8** - wykonano wymianę plafonier oświetleniowych na wejściach do budynku na nowe materiał na kwotę - **54,85 zł**;
- **M. Reja 10** - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i cyrkulacji pomiędzy mieszkaniami nr 20-23 materiał na kwotę - **181,69 zł**;
- **Modrzewskiego 1** - wykonano montaż oparcie przy ławkach parkowych przed budynkiem materiał na kwotę - **196,97 zł**;
- wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw pomiędzy mieszkaniami nr 84-82 materiał na kwotę - **223,06 zł**.
- **Mieszka I 9 do 17** - wykonano wymianę zewnętrznych opraw lamp OCP 125 W na oprawy nowe OCP 70W na ciągu oświetleniowym przed budynkami zmniejszające zużycie energii elektrycznej materiał na kwotę - **7.936,12 zł**;
- wynajęty podnośnik koszowy na kwotę - **590,40 zł**;
- **Kochanowskiego 1,3,5** - wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i cwu z mieszkania nr 38 do piwnicy materiał na kwotę - **368,94 zł**;

- wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw, i cwu pomiędzy mieszkaniami nr 12-14 materiał na kwotę - **638,56 zł**;

- **Wojska Polskiego 41b** - wykonano wymianę wodomierzy zw i cw na radiowe materiał na kwotę - **6.260,76 zł**,

wykonano wymianę zaworów odcinających zw i cw u lokatorów przy wymianie wodomierzy materiał na kwotę - **196,46 zł**,

wykonano wymianę opraw lamp OCP 125 na oprawy OCP 70 W na ciągu oświetleniowym przed budynkiem zmniejszające zużycie energii elektrycznej materiał na kwotę - **1.809,49 zł**; wykonano wymianę samozamykacza przy drzwiach wejściowych do budynku materiał na kwotę - **231,71 zł**;

- **Mieszka I 2** - wykonano wymianę wodomierzy zw i cw na radiowe materiał na kwotę - **4.430,00 zł**,

wykonano wymianę zaworów odcinających zw i cw u lokatorów przy wymianie wodomierzy materiał na kwotę - **115,67 zł**;

- **Mieszka I 3** - wykonano wymianę wodomierzy zw i cw na radiowe materiał na kwotę - **13.238,28 zł**,

wykonano wymianę zaworów odcinających zw i cw u lokatorów przy wymianie wodomierzy materiał na kwotę - **347,66 zł**;

wykonano wymianę rur poziomów piwnicznych instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu materiał na kwotę - **12.825,47 zł**;

- **Mieszka I 5** - wykonano wymianę wodomierzy zw i cw na radiowe materiał na kwotę - **4.373,30 zł**,

wykonano przestawienia lampy OCP 125 W w inne miejsce przy budowie parkingu materiał na kwotę - **458,82 zł**;

- **Mieszka I 7** - wykonano wymianę wodomierzy zw i cw na radiowe materiał na kwotę - **8.656,80 zł**,

wykonano wymianę zaworów odcinających zw i cw u lokatorów przy wymianie wodomierzy materiał na kwotę - **289,85 zł**,

wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i cwu pomiędzy mieszkaniami nr 43-40-37- do piwnicy materiał na kwotę - **706,98 zł**;

wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i cwu pomiędzy mieszkaniami nr 46-43 materiał na kwotę - **611,78 zł**;

- **Mieszka I 4** - wykonano wymianę wodomierzy zw i cw na radiowe materiał na kwotę - **8.763,00 zł**,

wykonano wymianę zaworów odcinających zw i cw u lokatorów przy wymianie wodomierzy materiał na kwotę - **433,74 zł**;

wykonano przestawienia lampy oświetleniowej OCP 70 W poza parking przy remoncie drogi wewnętrznej materiał na kwotę - **381,62 zł**;

- **Mieszka I 8** - - wykonano wymianę pionu kuchennego instalacji zw, cw z mieszkania nr 27 do piwnicy materiał na kwotę - **428,43 zł**;

- **Mieszka I 11** - wymieniono pion instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu pomiędzy mieszkaniami nr 4 - 2 do piwnicy materiał na kwotę - **907,68 zł**;

- **Mieszka I 12** - wykonano wymianę wodomierzy zw i cw na radiowe materiał na kwotę - **7.050,00 zł**;

- **Mieszka I 13** - wykonano wymianę wodomierzy zw i cw na radiowe materiał na kwotę - **7.187,00 zł**;

wykonano wymianę zaworów odcinających zw i cw u lokatorów przy wymianie wodomierzy materiał na kwotę - **270,91 zł**;

wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu pomiędzy mieszkaniami nr 14-12 materiał na kwotę - **830,29 zł**;

- **Mieszka I 14** - - wykonano wymianę wodomierzy zw i cw na radiowe materiał na kwotę - **13.771,72 zł**;

- **Mieszka I 15** - wykonano wymianę rur poziomów piwnicznych instalacji zw, cw i cyrkulacji cwu wraz z montażem zaworów podpionowych cwu materiał na kwotę - **20.286,61 zł**;

wykonano wymianę pionu instalacji zw, cw od mieszkania nr 12 do piwnicy materiał na kwotę - **504,30 zł**;

- **Mieszka I 17** - wykonano i zamontowano poręcze stalowe na zejściach do piwnic i na parterach budynku materiał na kwotę - **258,05 zł**;

- **Mieszka I 18** - wykonano i zamontowano poręcze stalowe na zejściach do piwnic i na parterach budynku materiał na kwotę - **272,36 zł**;

- **Mieszka I 19** - wykonano montaż nowych wyłączników światła na klatkach schodowych materiał na kwotę - **221,20 zł**;
- **Mieszka I 21** - - wykonano montaż nowych wyłączników światła na klatkach schodowych materiał na kwotę - **142,20 zł**;
- **Mieszka I 22** - - wykonano montaż nowych wyłączników światła na klatkach schodowych materiał na kwotę - **79,00 zł**;
- **Grunwaldzka 1** - wykonano wymianę wodomierzy zw i cw na radiowe materiał na kwotę - **4.360,06 zł**;
- **Grunwaldzka 3** - wykonano wymianę wodomierzy zw i cw na radiowe materiał na kwotę - **4.433,71 zł**;
- **Domki jednorodzinne Reja - Lipowa** - wykonano wymianę odcinka instalacji zimnej wody w piwnicy domku Lipowa 5C materiał na kwotę - **213,83 zł**;
- **Kotłownia Warneńczyka** - wykonano montaż podlicznika energii elektrycznej pod garaże blaszane materiał na kwotę - **250,77 zł**;

Własną ekipą konserwatorów wodno - kanalizacyjnych i elektryków wykonano w **2017 r. - 382 usługi** w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Pleszew i poza nią na łączną kwotę - **39.822,16 zł**.

Usunięto siłami i środkami własnymi w **2017 r.** przez konserwatorów wodno-kanalizacyjnych i elektryków GZM - **2.604** różnych **awarii i usterek** zgłoszonych przez mieszkańców osiedli do działu technicznego.

Podczas dyżurów po godzinach pracy w **2017 r.** konserwatorzy wod-kan i elektrycy usunęli i zabezpieczyli **247 awarii** zgłoszonych przez lokatorów na łączną ilość godzin - **353**.

Wykonano szereg innych prac na warsztacie GZM takich jak.; naprawa i malowanie ławek z osiedli, szklenie powybijanych okienek piwnicznych, naprawa zamków drzwiowych, wymiana wkładek patentowych, spawanie i przygotowanie poręczy stalowych dodatkowych do montażu na klatkach schodowych, wykonanie i spawanie stojaków na rowery itp.

12/ Usunięto 176 usterek domofonowych, w tym ujęte są też zmiany nazwisk w konsolach domofonowych na kwotę 30.145,38 zł.

Wykonano także wymianę kaset domofonowych w bloku przy ul. M. Reja 4 kl. A, B, C, D na kwotę 1.620,00 zł.

Na prośbę lokatorów dokonano montażu nowej instalacji domofonowej w budynku Mieszka I 15 kl. D na kwotę 3.234,18 zł. Mieszkańcy wyrazili zgodę na poniesienie kosztów tej inwestycji.

Działalność ciepłownicza w 2017 r.

W roku 2016 na działalność ciepłowniczą wydatkowano 4.336 459,52 zł, a w 2017 r. 4.205 017,89 zł.

Nastąpił spadek kosztów w 2017 r., w stosunku do roku 2016 o 3,03 %

Produkcja energii cieplnej z „dużych” kotłowni w 2017 r. wyniosła:

Kotłownia ul. Warneńczyka	34 617,00 GJ
Kotłownia ul. M. Reja	22 656,40 GJ

Całość ciepła na pokrycie zapotrzebowania dla lokali Spółdzielczych pochodzi z własnych źródeł. Ilość zużycia energii cieplnej (GJ) w roku 2017 r. w stosunku do roku 2016 wzrosła o 3,53 %

	2016 r.	2017 r.
Kotłownia ul. Warneńczyka	22.965,393 GJ	22.886,890 GJ
Kotłownia ul. M. Reja	17.538,210 GJ	19.048,330 GJ
Razem:	40.503,603 GJ	41.935,220 GJ

Sprzedż energii cieplnej odbiorcom zewnętrznym w 2017 r. wyniosła 16,96 %

Kotłownia ul. Warneńczyka	534 393,05 zł (netto)	7320,952 GJ
Kotłownia ul. M. Reja	199 116,39 zł (netto)	2390,669 GJ
Razem:	733 509 ,44 zł	9711,621 GJ

Zakończono umowę na dostarczanie paliwa gazowego przez firmę EWE i ramach ogłoszonego przetargu wyłoniono nowego dostawcę, który zaproponował najkorzystniejsze warunki sprzedaży tj. firmę Fortum.

W wyniku temperatur zewnętrznych i Państwa oczekiwań sezon grzewczy 2016/2017 rozpoczęto w dniu 15.09.2016r. a zakończono 15.05.2017r. – **trwał 8 miesięcy.**

Na wniosek działu ciepłownictwa zakupiono nowoczesny agregat płuczący firmy Kamix do płukania instalacji i wymienników ciepła.

W 2017r. SML-W przeprowadziła inwestycje w zakresie ciepłownictwa wykonane przez firmę zewnętrzną wyłonioną w przetargu:

- Modernizacja odcinka sieci ciepłowniczej w związku z likwidacją komory ciepłowniczej (która była powodem awarii w styczniu 2017r.) w rejonie budynków Reja 6 i Reja 8.
- Demontaż konstrukcji systemu nawęglania z placu węglowego przy kotłowni ul. Warneńczyka i przygotowanie terenu pod inwestycję postawienia garaży blaszanych.
- Usunięcie awarii z wymianą odcinka sieci ciepłowniczej ul. Słowackiego 3.

Konserwatorzy działu ciepłownictwa obsługując kotłownie, sieć ciepłą, węzły ciepłownicze, wewnętrzną instalację centralnego i ciepłej wody użytkowej wykonali prace:
Obsługa kotłowni gazowych:

Kotłownia przy ul. Warneńczyka.

- Usuwanie bieżących awarii i nadzór nad prawidłową eksploatacją.
- Remont wewnętrznej instalacji wody użytkowej, wymiana uszkodzonego wymiennika ciepła.
- Remont pomp obiegowej – wymiana wirnika pompy.
- Remonty wewnętrznych instalacji technologii, wymiana rur, likwidacja przecieków.
- Rewizja wewnętrzna kotła nr 1 i 2 przez UDT.
- Montaż nowego systemu detekcji gazu firmy Gazex.
- Prace remontowe posadzek po likwidacji starych kanałów po nawęglaniu i odżużlaniu.
- Prace remontowe uszczelniające obiekt, po wymianie części okien i wejścia taśmociągów w budynek.
- Wymiana starych lamp rtęciowych oświetlenia zewnętrznego na lampy sodowe.

Kotłownia przy ul. Reja.

- Usuwanie bieżących awarii i nadzór nad prawidłową eksploatacją.

- Rewizja wewnętrzna kotła przez UDT.
- Montaż nowego licznika energii cieplnej.
- Demontaż i montaż czujników detekcji gazu po kalibracji u producenta.
- Remont instalacji stabilizacji ciśnienia i wymiana zaworu regulacji różnicy ciśnień.
- Remont, wymiana uszczelnień zaworu mieszającego – stabilizacji temperatury wody grzewczej.

Kotłownia przy ul. Sienkiewicza.

- Remont instalacji wody użytkowej w kotłowni.
- Demontaż i montaż czujnika detekcji gazu po kalibracji u producenta.

Kotłownia w Gołuchowie.

- Usuwanie bieżących awarii i nadzór nad prawidłową eksploatacją.
- Rewizja zewnętrzna kotła i zbiorników wody przez UDT.
- Wymiana niesprawnego czujnika poziomu wody instalacji kotła – wskazanie przez UDT.
- Demontaż i montaż czujnika detekcji gazu po kalibracji u producenta.
- Remont instalacji ciepłej wody użytkowej z wymianą zaworów podpionowych.

Kotłownia węglowa w miejscowości Chocz.

- Remont – wymiana części instalacji centralnego ogrzewania, z montażem nowej izolacji termicznej rur.

Sieć cieplna.

- Usunięcie awarii /nieszczelności sieci cieplnej przy komorze ciepłowniczej ul. Reja 6-8, konsekwencją awarii były prace modernizacji w/w odcinka.

Węzły ciepłe.

- Kontynuacja termomodernizacji z roku 2016 – wymiana izolacji cieplnej w węzłach i przyłączach budynków : Reja 3 Reja 4; Reja 5; Reja 6; Reja 7; Reja 10, Wierzbowa 1; Lipowa 1, 2, 3, 4; Mieszka 2, 3, 4; B. Krzywoustego 9; Kochanowskiego 1-3-5.
- Termomodernizacja – wymiana izolacji cieplnej na remontowanych instalacjach ciepłej wody użytkowej – Reja 2, B. Krzywoustego 13,
- Ze względu na stan techniczny i okres legalizacji wymieniono lub poddano legalizacji liczniki ciepła w budynkach: Zielona 1, Zielona 2, Kochanowskiego 2, Lipowa 2, Lipowa 5, Grunwaldzka 1-3. Włączono do odbioru ciepła i zamontowano licznik w budynku Słowackiego 17, mieszkanie w budynku Poznańska 57.
Montaż 32 szt. liczników ciepła po legalizacji w indywidualnym układzie rozliczania budynku Mieszka 25
- Wymiana elementów automatyki pogodowej firmy Siemens.

Regulator RVD: Lipowa 5, Modrzewskiego 1, Kochanowskiego 1-3-5, Mieszka 23.

Siłownik SKD,

Czujniki temperatury: Reja 3.

- Wymiana pomp na węzłach cieplnych.

Pompa obiegowa co. Mieszka 9, Reja 4.

Pompa cyrkulacyjna cwu. Mieszka 11, Kochanowskiego 4, Poznańska 57.

Wewnętrzna instalacja ogrzewania i ciepłej wody.

- W 211 lokalach mieszkalnych dokonano regulacji nastaw zaworów termostatycznych oraz odpowietrzeń grzejników i instalacji wewnętrznej.
- W 139 lokalach mieszkalnych wykonano naprawy, modernizację instalacji centralnego ogrzewania i napraw instalacji wody użytkowej.

Prace zewnętrzne.

- Odłączenie od sieci ciepłej, demontaż układu pomiarowego budynku POLO Market - rezygnacja kontrahenta z dostaw ciepła.
- Dostawa i montaż 2 szt. liczników energii ciepłej dla Wspólnoty Mieszkaniowej B. Krzywoustego 7-11 / liczniki do rozliczeń wewnętrznych.

Podsumowując - Zarząd Spółdzielni w 2017r. realizował plany remontowe i gospodarcze zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, przedstawione na poprzednim Walnym Zgromadzeniu oraz projekty zgodne z zatwierdzoną przez Walne Zgromadzenie Strategią Rozwoju Spółdzielni na lata 2014-2020.

Między innymi wykonano remonty parkingów przy budynkach Mieszka I 4, Mieszka I 5, Mieszka I 9, mapę do celów projektowych związanych z postawieniem zespołu garaży blaszanych na terenie kotłowni przy ul. Warneńczyka, malowano klatki schodowe, częściowo wymieniono oświetlenie na osiedlu Mieszka, zamontowano kolejne nasady kominowe (Turbowenty) na poszczególnych budynkach, zlikwidowano nieczynną komorę ciepłowniczą, wyremontowano czynną komorę ciepłowniczą, zwracano pieniądze za wymianę stolarki okiennej kolejnym mieszkańcom oraz wymieniono okna piwniczne w częściach wspólnych następnego budynku.

Na kolejne lata Zarząd Spółdzielni planuje postawienie zespołu garaży blaszanych na terenie kotłowni przy ul. Warneńczyka, budowę budynków przy ul. Grunwaldzkiej z zamiarem ustanowienia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, kontynuowanie remontów dróg wewnętrznych, chodników oraz schodów wejściowych do budynków, a także zakończenia malowania klatek schodowych i

wymiany oświetlenia na osiedlu Mieszka I. Ponadto nadal będą kontynuowane inne zadania remontowe dotyczące zarówno zasobów, jak i małej architektury, otaczającej nas zieleni oraz placów zabaw. W wygospodarowanych miejscach będą tworzone dodatkowe miejsca parkingowe.

Na bieżąco w ramach funduszu remontowego będą dokonywane przez pracowników spółdzielni wymiany pionów c.w.u. i cyrkulacji w budynkach wraz z wymianą poziomów. W celu zmniejszenia kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej planowane jest kontynuowanie wymiany izolacji na poziomach znajdujących się w piwnicach oraz remonty kolejnych komór ciepłowniczych, a także przeprowadzenie pilotażu na dwóch budynkach monitoringu parametrów temperatury.

Dodatkowo planowane jest utworzenie kolejnych miejsc parkingowych przy budynkach M. Reja 3 i 5.

Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Pragniemy jednocześnie podkreślić, że jest ona zależna od naszych członków, ich dyscypliny, poszanowania wspólnej własności i chęci pomocy naszym zamierzeniom. Ponadto Zarząd Spółdzielni prowadzi szeroko zakrojoną dyscyplinę kosztów oraz działania windykacyjne w celu poprawiania sytuacji ekonomicznej Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni wnosi o przyjęcie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2017.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

mgr Anna Konieczna

PREZES ZARZĄDU

mgr Monika Falk-Filipowicz